



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Stellungnahme zum Gesetzentwurf
zur

Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

(Stand 10.01.2024)

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum (WiE) lehnt das Hauptanliegen für diesen Gesetzesentwurf (WEG-ÄndE), die Erleichterung der Durchführung von rein virtuellen Eigentümerversammlungen, vollumfänglich ab. Es gibt Alternativen, ohne Eigentümer*innen auszugrenzen. Die Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten wird begrüßt. Allerdings ist der Energiegewinn damit minimal. Soll die Energie- und Wärmewende in den Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) gelingen, sind weitere gesetzliche Änderungen im WEG erforderlich. Grundsätzlich empfiehlt WiE dem Deutschen Bundestag, beim BMJ, BMWK und BMWSB ein gemeinsam erarbeitetes Konzept für eine Strategie zur Energie- und Wärmewende in WEGs in Auftrag zu geben.

Zusammenfassung

Die Argumentation für die **erleichterte Einführung der reinen Online-Eigentümerversammlung** ist wenig substantiell, eher trivial und entspricht nicht annähernd der Komplexität des Themas – sie ist im Fazit nicht überzeugend. Die Formulierung dieses Gesetzestextes in § 23 Abs. 2a WEG ist darüber hinaus juristisch-handwerklich unzureichend ausgearbeitet. Ebenso der Begründungstext. Die dort aufgeführten Ziele werden nicht erreicht werden. Es zeugt nicht von vertiefter und differenzierter Betrachtung der Thematik, wenn eine Regelung aus einem anderen Gesetz (dem Aktiengesetz) halb abgeschrieben wird und nicht einmal in der Begründung spezifische konkrete Umsetzungsvorgaben für das Wohnungseigentum aufgestellt werden. Das wird den Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) nicht gerecht, es wird in den WEGs neue Probleme schaffen, anstatt Probleme zu lösen.

Trotz fundierter, nachvollziehbarer Gegenargumente von Wohnen im Eigentum, der Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren (BAGSO), dem DAV, bekannter Juristen in der ZMR 10/2022¹, dem Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv), dem Bauherrenschutzbund, ja sogar dem Verwalterverband VDIV Hessen und dem Bundesrat², folgt die Bundesregierung dem Plan des Bundesjustizministeriums, das Wohnungseigentumsgesetz zur Einführung der reinen Online-Eigentümerversammlung zu ändern. Die Gegenargumente werden im Folgenden noch einmal aufgelistet. Diese belegen die fehlende Berücksichtigung der Belange der Wohnungseigentümer*innen, die Parteilichkeit und damit Schieflage dieses Gesetzesentwurfes.

Die **Erweiterung der privilegierten Maßnahmen um die Installation von Steckersolargeräten** wird unterstützt und ist überfällig. Allerdings ist der Energiegewinn damit minimal. Weitere gesetzliche Änderungen sind zu ergänzen, – u.a. die Privilegierung von PV-Anlagen auf Dächern, die verbindliche Einführung eines mittel- und langfristigen Erhaltungs- und Sanierungsplans mit Finanzierungskonzept –, damit die Energie- und Wärmewende in den WEGs umgesetzt werden kann. Gegen die **Übertragung von Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen** ist nichts einzuwenden.

Fast zeitgleich mit diesem Gesetzesentwurf **liegt aus dem Bundeswirtschaftsministerium (BMWK) ein Gesetzesentwurf zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung vor**, das sogenannte Solarpaket I. Die Einführung des Gebäudestromvertrags als Alternativmodell zum Mieterstrommodell in § 42 b EnWG (gemeinschaftliche Gebäudeversorgung) wird von WiE ausdrücklich begrüßt, allerdings sind die Regelungen zur vertraglichen Ausgestaltung für Wohnungseigentümer*innen und Wohnungseigentümergeinschaften im Detail noch nicht ganz frei von Widersprüchen.

¹ ZMR, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht Nr. 10/2022, Umschlagseite 2 und 3

² BR Drucksache 508/23, S. 1f

Die **Defizite in beiden Gesetzentwürfen** – im Solarpaket I (EnWG-E) fehlt es an gewissem juristischen Detailwissen zum Wohnungseigentumsrecht und an Praxiswissen für die Umsetzung von Gebäudestrom in Wohnungseigentümergeinschaften, im WEG-ÄndE werden klimapolitische Maßnahmen nicht im erforderlichen Umfang ins WEG integriert – weisen deutlich auf unzureichende Abstimmungen zwischen den Bundesministerien und eine **fehlende gemeinsame Strategie für die Energie- und Wärmewende in den Wohnungseigentümergeinschaften** und für die Wohnungseigentümer*innen hin. Angesichts des Faktums, dass die ca. 10 Mio. Eigentumswohnungen etwa 25% aller Wohnungen in Deutschland ausmachen, werden mit solchen Gesetzen und der viel zu geringen Beachtung und Berücksichtigung der Belange der Wohnungseigentümer*innen nicht nur Chancen vertan, sondern Weichen gestellt, die das Ziel der Klimawende im Wohnungseigentum verfehlen werden.

Inhalt

Zusammenfassung	2
I. Auflistung der im Gesetzentwurf genannten Ziele.....	5
II. Beurteilung der im Gesetzesentwurf genannten Ziele	5
III. Die wichtigsten Argumente gegen die virtuelle Versammlung	7
IV. Wo bleibt die eigentümerorientierte Haltung der FDP?	8
V. Zu den geplanten Änderungen im Einzelnen.....	9
1. Zu Art. 1 Nr. 1 WEG-ÄndE – Einfügung § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WEG Steckersolargeräte als privilegierte Maßnahme.....	9
2. Zu Art. 1 Nr. 2 WEG-ÄndE - Einfügung des § 23 Abs. 1a WEG Virtuelle Versammlung	11
(1) Quantitative Annahmen ohne statistische und empirische Belege	11
(2) Argumente gegen die Einführung virtueller Eigentümerversammlungen	11
(3) Alternativvorschlag zur Förderung der Digitalisierung in WEGs: Anspruch auf hybride Versammlungen.....	23
(4) Problem: Durchführung hybrider / virtueller Eigentümerversammlungen durch den Beirat im Krisenfall – und Lösungsvorschläge	24
3. Zu Art. 2 Nr. 1 WEG-ÄndE – Änderung des § 554 BGB Steckersolargeräte für Mieter	26
4. Zu Art. 2 Nr. 2 WEG-ÄndE – Formulierung des § 1092 Abs. 3 Satz 1 BGB Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten.....	27
VI. Weiterer Änderungsbedarf im WEG für die Energie- und Wärmewende und den Klimaschutz.....	27
1. Verpflichtender mittel- und langfristiger Erhaltungs- und Sanierungsplan nebst Finanzierungsplan	27
2. Erweiterung des Katalogs privilegierter Maßnahmen im Wohnungseigentumsgesetz um PV-Anlagen auf WEG-Dächern	28
VII. Weiterer Änderungsbedarf	29
Anlage	32
Impressum.....	35

I. Auflistung der im Gesetzentwurf genannten Ziele

Folgende Ziele sollen mit dieser Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes verfolgt werden:

1. Die Durchführung virtueller Eigentümerversammlungen soll erleichtert werden.
2. Das **Wohnungseigentumsrecht soll vereinfacht werden.**
3. Die **Nachhaltigkeit soll gefördert** werden.
4. Die Gesetzesänderung soll Zeit- und Kostenersparnis für alle Beteiligten bringen.

Des Weiteren wird hervorgehoben, dass die **Regelung dem Aktienrecht entnommen** ist. Anmerkungen dazu unter Punkt III.

II. Beurteilung der im Gesetzesentwurf genannten Ziele

Zu 1) **Die Durchführung virtueller Eigentümerversammlungen soll erleichtert werden.**

Das ist eindeutig. Allerdings kann auch nach derzeitigem Gesetz die reine Online-Versammlung durchgeführt werden, wenn alle Eigentümer*innen das vereinbaren. Darüber hinaus kann mit einer einfachen Mehrheit die Durchführung einer hybriden Versammlung beschlossen werden.

Zu 2) **Das Wohnungseigentumsrecht soll vereinfacht werden. - Das Gegenteil wird erwartet.**

Es wirkt sonderbar überzogen, dass mit diesen beiden vergleichsweise kleinen Änderungen – teilweise mit äußerst fragwürdiger Wirkung – **das** Wohnungseigentumsrecht vereinfacht werden soll. Wie kann einen ganzen Katalog von Regelungen aufstellen, mit denen **tatsächlich** das Recht für die Eigentümer*innen vereinfacht werden kann. Diese Gesetzesänderung wird die Durchführung von Eigentümerversammlungen für die Verwaltungen und für die Eigentümer*innen eher verkomplizieren, da keine Anforderungen oder Durchführungsbestimmungen „mitgeliefert“ werden. Selbst die virtuelle Aktionärsversammlung, die viel weniger Einfluss auf das persönliche, private Leben eines Menschen hat, ist umfangreicher geregelt.

Zu 3) **Die Nachhaltigkeit soll gefördert werden. – Nicht mit dieser Einzelmaßnahme!**

Was hat diese Gesetzesänderung mit Nachhaltigkeit und den Nachhaltigkeitszielen zu tun? Der Gesetzentwurf (WEG-ÄndE) gibt dazu folgende Erläuterungen:

- „Indem der Entwurf das Wohnungseigentumsrecht vereinfacht, leistet er einen Beitrag zur Verwirklichung von Nachhaltigkeitszielen.“ (WEG-ÄndE, Seite 8)

- Als geeignete Zielvorgaben für die Erreichung von Nachhaltigkeit, die diese Änderung betreffen, werden aufgeführt: „*Es sind leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen aufzubauen und dafür zu sorgen, dass die Entscheidungsfindung bedarfsorientiert, inklusiv, partizipatorisch und repräsentativ ist.*“ (WEG-ÄndE, Seite 9) Eine Gesetzesänderung, die 25% der Eigentümer*innen und mehr ausgrenzen will, soll „inklusiv und partizipatorisch“ sein?
- „*Der Entwurf fördert die Erreichung dieser Zielvorgaben, indem er virtuelle Eigentümerversammlungen ermöglicht und somit deren Entscheidungsfindung auch in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien erleichtert.*“ (WEG-ÄndE, Seite 9)
Die Durchführung virtueller Eigentümerversammlungen allein wird die Entscheidungsfindung nicht erleichtern. Der Einsatz digitaler Instrumente ist nur ein technisches Hilfsmittel. Damit kann keine Überzeugungsarbeit geleistet werden (s.u.).
- Die Gesetzesänderung will den „*Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern*“. (WEG-ÄndE, Seite 9) – Auch dieses Ziel wird so nicht erreicht. Es gibt seitens der Bundesregierung keine Strategie für die Energiewende im Wohnungseigentum.
- Der Entwurf soll sogar den „*Prinzipien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie*“ folgen, die da sind: „*Nachhaltige Entwicklung konsequent als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden.*“, „Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“. (WEG-ÄndE-Seite 9) – Angesichts der möglichen Ausgrenzung von mindestens 25% der Wohnungseigentümer*innen konterkariert diese Aussage das Ziel.

Unbeantwortet bleibt die eigentliche Frage, wieso reine Online-Eigentümerversammlungen nachhaltiger sind als hybride Versammlungen. Es entsteht der Eindruck, dass das (positiv besetzte) **Ziel der Nachhaltigkeit** hier für ein nicht erforderliches, aber Eigentümer*innen ausgrenzendes Vorhaben **herhalten muss**, also **für fehlende Argumente**.

Die angebliche Nachhaltigkeit wird bei der Bewerbung von Produkten oder Dienstleistungen inzwischen so inflationär benutzt, dass sie gesellschaftliche Akzeptanz verliert und als bedeutungslose Phrase empfunden wird. Dieser Trend wird mit diesem Gesetzentwurf unterstützt. Hier werden ernstzunehmende, wichtige Nachhaltigkeitsziele wie „inklusiv, partizipatorisch“ und wie „Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“ konterkariert.

Um tatsächlich mehr Nachhaltigkeit zu erreichen, müssen weitergehende gesetzliche Vorgaben eingeführt werden, zum Beispiel:

- **Einführung der Privilegierung von (größeren) PV-Anlagen auf den Dächern von WEGs.** Um das äußere Erscheinungsbild oder die Gärten nicht zu beeinträchtigen, sollte dies nur auf dem jeweiligen WEG-Dach ermöglicht werden. Diese Regelung ist insbesondere für die Förderung der E-Mobilität in WEGs wichtig.
- Verpflichtung der WEGs zur Einführung eines mittel- und langfristigen Erhaltungs- und Sanierungsplans und eines darauf abgestimmten Finanzierungsplans, damit in den nächsten Jahren die Finanzierung energetischer Sanierungen und der Einsatz von Erneuerbaren Energien gesichert wird.
- Stärkung der Selbstverwaltung, damit kleine WEGs motiviert und aktiviert werden, die Klimawende in ihren WEGs selbständig umzusetzen.
- Und weiteres

Zu 4) **Zeit- und Kostenersparnis für alle Beteiligten**

Die quantitativen Berechnungen im Gesetzentwurf zu den Kosten und zum Nutzen sind **rein hypothetische Annahmen**.

Mit 10 aufgeführten Annahmen – alle unbegründet und unbelegt (siehe unten) - wird das wirtschaftliche Erfordernis dieser Gesetzesänderung abgeleitet. Im Gesetzentwurf werden keine Statistiken als Beleg angeführt, noch stützen sich die Annahmen auf wissenschaftliche Studien oder auf Befragungen der Eigentümer*innen. Damit belegt es in erster Linie eines:

Das federführende Bundesjustizministerium (BMJ) hat offenbar sehr wenig bis kaum Wissen oder Kenntnisse über die Wohnungseigentümer*innen und Wohnungseigentümergeinschaften. Es hat auch nicht die Notwendigkeit gesehen, den tatsächlichen quantitativen Bedarf für diese gesetzliche Grundlage zu bestimmen.

Fazit: Alle genannten Argumente überzeugen nicht. Alle Ziele werden verfehlt werden.

III. Die wichtigsten Argumente gegen die virtuelle Versammlung

- Die Einführung der virtuellen Eigentümerversammlung mit einer ¾-Mehrheit der vertretenen Wohnungseigentümer*innen ist ein **Eingriff in die Kernrechte** (Rede-, Frage-, Beschlussantragstellungs- und Stimmrecht) der Wohnungseigentümer*innen und eine **Reduzierung der Kernrechte** der Wohnungseigentümer*innen. (Siehe Seite 10)
Es ist verfassungsrechtlich mindestens sehr bedenklich, wenn nicht sogar verfassungswidrig.
- Es besteht die große **Gefahr der Ausgrenzung älterer, schwerhöriger oder technik- bzw. bildungsfernerer Eigentümer*innen**. (Siehe Seite 10)
- Statt der Förderung der „Gemeinschaft“ der Eigentümer wird hier die **Spaltung der Wohnungseigentümergeinschaften befördert**.

- Es wird zum **Stresstest für WEGs** kommen, wenn Verwaltungen oder einzelne Eigentümer*innen die Durchführung reiner Online-Versammlungen fordern, sogar mit Konsequenzen drohen, falls sich keine entsprechende Mehrheit findet.
- **Eigentümerversammlungen können nicht mit Aktionärsversammlungen gleichgesetzt werden.** Eigentümer*innen haben die Verwaltungen über die Eigentümerversammlung zu dirigieren, ihnen das operative Geschäft vorzugeben. Entscheidungen, die bei einer Eigentümerversammlung getroffen werden, können mit weitreichenden finanziellen Folgen für alle Eigentümer*innen verbunden sein. Dies sind wesentliche Unterschiede zu Aktionärsversammlungen. Werden in Aktionärsversammlungen die falschen Entscheidungen getroffen, fällt „allenfalls“ der Wert der Aktie. D.h. die Risiken und Folgen sind für Wohnungseigentümer*innen (Selbstnutzende oder Kleinanleger) weitaus größer als für Aktionäre. *(Siehe auch Seite 12f)*

IV. Wo bleibt die eigentümerorientierte Haltung der FDP?

Die FDP hatte 2020 im Vergleich zu den anderen Bundestagsfraktionen die kritischste Haltung zum Entwurf der Bundesregierung zum WEMoG 2020 eingenommen. Sie verglich das Reformziel des BMJV – eine „glasklare Rechtskonstruktion“ zu schaffen – mit den Konsequenzen, die der damalige Gesetzentwurf für die Wohnungseigentümer*innen haben würde, und kam zu sehr negativen Erkenntnissen. Jetzt kommt aus dem BMJ – ein FDP-regiertes Bundesministerium – eine Gesetzesänderung, die die bisherige Haltung der FDP ignoriert und konterkariert.

Die Kritik der FDP-Bundestagsfraktion in 2020:

- Da das Wohnungseigentum allein dazu dient, „das private Leben und Wohnen der mit der Gemeinschaft verbundenen Personen zu organisieren“, und da die Eigentumswohnung „zumeist der Dreh- und Angelpunkt des Lebens“ vieler Eigentümer ist, kann das Wohnungseigentum nicht mit einem Unternehmen verglichen bzw. damit gleichgesetzt werden.
- Mit der Übertragung von Unternehmensrecht auf das Wohnungseigentum versuche die Bundesregierung, „das Fundament des Wohnungseigentumsrechts zu untergraben“.
- Auch wurde festgestellt, dass die Stärkung der Verwaltung zu einer „ungerechtfertigten Entmachtung der Eigentümer“ führt usw. (siehe Bundestags-Drucksache 19/18955)

Hat die FDP ihre bisherige politische Grundeinstellung nun allein zugunsten ihrer Digitalisierungsvorgabe so grundlegend verworfen? Digitalisierung ist ein wichtiges Ziel, keine Zweifel. Aber Digitalisierung ist nicht das geeignete Mittel für jeden Zweck. Oder will

die FDP einem Verwalterverband und einigen großen Wohnungsgesellschaften damit einen „Gefallen“ tun?

Mit solchen politischen „Stimmungswechseln“ und solchen einseitigen Gesetzentwürfen wird das Vertrauen in die Unabhängigkeit des Bundesjustizministeriums erschüttert, die Glaubwürdigkeit politischen Handelns in Frage gestellt und die Politikverdrossenheit der Bürger*innen gefördert.

V. Zu den geplanten Änderungen im Einzelnen

1. Zu Art. 1 Nr. 1 WEG-ÄndE – Einfügung § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WEG | Steckersolargeräte als privilegierte Maßnahme

Die Ergänzung des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG wird grundsätzlich begrüßt. Die Privilegierung von Steckersolargeräten zu erweitern, ermöglicht es Eigentümer*innen, einen individuellen Beitrag zur Klima- und Energiewende zu leisten und zugleich Kosten bei der eigenen Stromversorgung einzusparen.

WiE hat diese Möglichkeit bereits im März 2022 in seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gesetzes zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor, sowie dem daraus resultierenden Gesetzesentwurf (BT-Drs. 20/1630) gefordert, also dass die „Erzeugung von Strom durch solare Strahlungsenergie“ eine privilegierte Maßnahme werden soll. Allerdings versteht WiE die Regelung im Gesetzesentwurf nur als einen ersten Schritt in die richtige Richtung. WiE schlägt folgende Ergänzung vor:

(1) Der Umfang der Nutzung von Steckersolargeräten sollte präzisiert werden.

Die offene Formulierung bei Steckersolargeräten sollte im Hinblick auf den Umfang der Nutzung präzisiert werden. Die offene Formulierung „Stromerzeugung durch Steckersolargeräte“ bezeichnet zwar die Art der Geräte, lässt aber offen, auf welche Örtlichkeiten sich die privilegierte Maßnahme erstreckt. Gemäß der offenen Formulierung muss man den Eindruck gewinnen, dass diese nicht nur auf Balkonen und Terrassen installiert werden dürfen, sondern an allen geeigneten Stellen. Diese offene Formulierung ist nach Auffassung von WiE zu allgemein und geeignet, Missverständnisse bei Eigentümer*innen (und aufgrund des Gleichlaufs zwischen § 20 Abs. 2 WEG und § 554 BGB auch bei Mieter*innen) über den Umfang der Privilegierung hervorzurufen. Die offene Formulierung würde beispielsweise auch zulassen, dass Steckersolargeräte mangels Balkons oder Terrasse auf der gemeinschaftlichen Grünfläche der Wohnanlage installiert werden könnten. Ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen das unangemessen sein könnte, wäre ohne gesetzliche Klarstellung letztlich durch

die Gerichte zu entscheiden. Hier wäre also eine gesetzliche Einschränkung sinnvoll. Es wird sicherlich auch nicht gewollt sein, dass Geräte mit Verkabelung auf der Rasenfläche neben dem Kinderspielplatz installiert werden können. Deshalb fordert WiE folgende Eingrenzung:

WiE-Forderung: § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 sollte wie folgt umformuliert werden:

5. der Nutzung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen auf oder an Gebäuden oder befestigten Flächen.

Somit können Anlagen nicht nur auf einer Terrasse, sondern zum Beispiel auch in der Nähe des Hauseingangs oder als Überdachung eines neben dem Gebäude befindlichen Mülltonnen- oder Fahrradabstellplatzes angebracht werden.

Darüber hinaus ist allen baulichen Veränderungen gemeinsam, dass sie „angemessen“ sein müssen (§ 20 Abs. 2 Satz 1 1. Hs. WEG). Mit dieser vom Gesetz vorgesehenen Beschränkung verbleibt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer*innen ein Ermessensspielraum. Damit kann „ausufernden“ Wünschen einzelner Eigentümer*innen grundsätzlich Einhalt geboten werden.

(2) Erweiterung der privilegierten Maßnahmen auf (größere) PV-Anlagen auf WEG-Dächern

Die Möglichkeit der eigenen Energieversorgung sollte nicht auf Steckersolargeräte beschränkt bleiben. Die Privilegierung sollte einen Schritt weiter gehen und auch einen Anspruch auf größere PV-Anlagen auf WEG-Dächern vorgeben, um die Energiewende voranzubringen. Siehe hierzu Kapitel VI.2

WiE-Forderung:

§ 20 Abs. 2 Satz 1 wird um eine Nr. 6 ergänzt:

„6. Der Nutzung von PV-Anlagen auf Dachflächen“

2. Zu Art. 1 Nr. 2 WEG-ÄndE - Einfügung des § 23 Abs. 1a WEG | Virtuelle Versammlung

(1) Quantitative Annahmen ohne statistische und empirische Belege

Um das Erfordernis der virtuellen Versammlung mit wirtschaftlichen Argumenten zu stützen, werden **lediglich hypothetische Annahmen aufgestellt, ohne statistische Belege und ohne wissenschaftliche Studien** vorzulegen. Die Bundesregierung behauptet,

- dass für 75% der Versammlungen ein Raum angemietet werden muss,
- dass die Raummiete durchschnittlich 200 Euro kostet,
- dass 30% der WEGs Hybridversammlungen durchführen,
- dass an diesen Hybridversammlungen 20% der Eigentümer online teilnehmen,
- dass sich 1/3 der bereits hybride Versammlungen durchführenden WEGs für eine virtuelle Versammlung entscheiden würden,
- dass 50% dieser Versammlungen Kosten in Höhe von 100 Euro verursachen,
- dass die durchschnittliche WEG 22 Eigentümer*innen hat,
- dass die durchschnittliche WEG-Versammlung von 25% der Eigentümer besucht wird,
- dass die durchschnittliche Dauer der Hin- und Rückfahrt der Eigentümer zu einer Präsenzversammlung 10 Minuten beträgt,
- dass die durchschnittlichen Kosten für die Anreise 2,00 € betragen.

Dies ist reine Kaffeesatzleserei. Aus 10 unbelegten und unbegründeten Annahmen das Erfordernis einer Gesetzesänderung abzuleiten, macht nur eins deutlich: Die Bedarfsermittlung ist rein willkürlich. Und interessengeleitet?! Die notwendige Evaluation des IST-Zustandes ist bisher nicht erfolgt.

(2) Argumente gegen die Einführung virtueller Eigentümerversammlungen

a) Eingriff in das Kernrecht des Wohnungseigentums

Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung ist ein Kernrecht aus dem Wohnungseigentum. In dieses Recht (Rede-, Frage-, Beschlussantragsstellungs- und Stimmrecht) einzugreifen, es zu reduzieren, erfordert eine Begründung, die auch den verfassungsrechtlichen Anforderungen im Sinne des Art. 14 GG standhalten muss.

Aus gutem Grund hat das WEMoG 2020 eine klare Aussage enthalten: „Das Recht eines Eigentümers, physisch an der Versammlung teilzunehmen, steht nicht zur Disposition der Mehrheit.“³. Warum der Gesetzgeber binnen 2,5 Jahren diese Ansicht diametral ändert, ergibt sich aus der Begründung des Gesetzesentwurfs nicht.

³ BT-Drs. 19/18791, S. 71

Es reicht auch nicht, auf die Möglichkeit der Nutzung einer Stimmrechtsvollmacht zu verweisen, weil diese nicht das Rede- und das Antragsrecht ausfüllt. Die Wahrnehmung der Kernrechte aus dem Eigentum muss unmittelbar gewährleistet sein, ohne Umweg über eine Vertretung.

b) Gefahr der Ausgrenzung älterer, hörgeschädigter und bildungsbenachteiligter Eigentümer*innen

Die Beschränkung auf die virtuelle Versammlung kann dazu führen, dass ältere, bildungsbenachteiligte, hörgeschädigte oder technisch nicht versierte Eigentümer*innen an der Versammlung nicht mehr teilnehmen können.

Es ist nicht hinnehmbar, dass hier einer Ausgrenzung bestimmter Personengruppen stattgegeben werden soll. Es passt auch nicht zu dem vom BMJ selbstgesteckten Ziel, den „**Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern**“ zu wollen.

Diffamierende Vergleiche erwecken den Eindruck, es sei problemlos, dass einzelne Eigentümer*innen auf der Strecke bleiben⁴. Da seit der Reform des WEGs die alleinige Verantwortung für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums bei der Wohnungseigentümergeinschaft liegt, muss die Zusammenarbeit aller Wohnungseigentümer*innen befördert werden und nicht die Ausgrenzung. Es muss versucht werden, immer „alle ins Boot“ zu holen. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss sich nicht nur als juristisches Konstrukt mit auf Dauer ausgelegter Mitgliedschaft verstehen, sondern als Gemeinschaft, deren Mitglieder gemeinsam die Zukunft der Wohnanlage gestalten, verwalten und bei Kontroversen Kompromisse aushandeln. Das erfordert eine offene Diskussionskultur, in der alle die gleichen Chancen haben müssen, mit ihren Anliegen gehört zu werden.

Die beabsichtigte Regelung steht damit gerade nicht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. Entgegen der Begründung im Gesetzentwurf (S. 9) wird damit gerade nicht die „friedliche und inklusive Gesellschaft für eine nachhaltige Entwicklung [gefördert]“. Diese Regelung will „sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“ (WEG-ÄndE S. 9). Das Gegenteil ist hier der Fall. Mit dieser geplanten Gesetzesänderung **wird die Eigentümerversammlung durch eine Zugangsbeschränkung abgewertet**.

Weil es um essentielle, teils existentielle Angelegenheiten geht, müssen alle Eigentümer*innen die Möglichkeit haben, sich Gehör zu verschaffen. Es ist aber nicht allen Eigentümer*innen möglich, das über eine Internetverbindung zu tun. Diese Art der Kommunikation ist auch für die oft zur Diskussion stehenden Themen nicht zielführend. Über einen kleinen Bildschirm und einen Lautsprecher lässt sich die Stimmung der Gesprächsteilnehmenden schwerer ermitteln, Körpersprache kann nicht gedeutet werden. Es ist auch nicht möglich, kurz je-

⁴ Vgl. Aussage des VDIV „Soll wirklich jeder Schwimmer im Nichtschwimmer-Becken zurückgehalten werden, bis auch der letzte Nichtschwimmer sein Seepferdchen bekommen hat?“, Tagesspiegel, Ausgabe 06.08.2022.

manden beiseite zu nehmen, um privat einen Punkt zu erörtern. Diese Möglichkeiten müssen den Eigentümer*innen erhalten bleiben. Sie sind unabdingbarer Bestandteil einer lebendigen Diskussionskultur.

Die virtuelle Versammlung erhöht das Risiko, dass einzelne Gruppen und ihre Interessen nicht mehr gehört werden. Diese Eigentümer*innen werden sich dann entweder ganz aus der Meinungsbildung zurückziehen oder verstärkt den Rechtsweg beschreiten, um gegen Beschlüsse vorzugehen. Ob die sich ergebenden Klagen begründet sind oder nicht, ist dabei zweitrangig. Eine 75% Regelung wird Unruhe in die Gemeinschaften bringen und eine geringere Akzeptanz getroffener Entscheidungen.

c) Erhöhte Risiken der Nichtteilnahme aufgrund technischer Probleme

Das Risiko, aufgrund eines technischen Problems unerwartet nicht an der Versammlung teilnehmen zu können, steigt. Zwar besteht auch bei der persönlichen Teilnahme immer ein Risiko unvorhersehbarer Komplikationen, selbstverschuldet oder unverschuldet. Die Verspätung öffentlicher Verkehrsmittel oder ein Stau ist natürlich nie auszuschließen, diese Risiken sind allerdings kalkulierbar.

Bei der virtuellen Versammlung sind die Risiken höher, auch wenn Probleme mit dem eigenen PC oder der Internetverbindung in der Eigenverantwortung der Eigentümer*innen liegen. In der Verantwortung der Wohnungseigentümergeinschaft können unvorhersehbare Probleme auftreten. Serverzusammenbrüche, Verbindungsprobleme und weitere technische Komplikationen haben auf Seiten des Versammlungsleiters Auswirkungen auf die Versammlung. Sie müsste abgebrochen werden. Können sich Eigentümer*innen nicht in den virtuellen Versammlungsraum einloggen, kennen sie den Grund dafür üblicherweise nicht. Sie werden meistens nicht einmal wissen, ob der Grund bei ihrem PC zu suchen ist und nur sie betrifft oder das Problem auf Seiten der Verwaltungssoftware besteht. Der Nachweis der Schuldfrage bei technischen Problemen ist schwierig bis unmöglich.

Hinzu kommen die neuen Möglichkeiten der Manipulation und Verschleierung. Wie ist nicht der Meinung, dass Missbrauch ein häufig vorkommendes Phänomen ist. Aber es gibt ihn, insbesondere im Konfliktfall.

d) Wohnungseigentümergeinschaften sind mit Aktiengesellschaften nicht vergleichbar

Keine Begründung für die Übernahme aus dem Aktiengesetz

Als Begründung für die Übernahme dieser Regelung aus dem Aktienrecht heißt es: „Mit diesem hohen Quorum wird der besonderen Bedeutung Rechnung getragen, die das Wohnungseigentum typischerweise für Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer

hat.“ (Gesetzentwurf Seite 17). Was diese besondere Bedeutung ausmacht, wird nicht näher erläutert.

Die Regelung im Gesetzentwurf ist weder vollumfänglich aus dem Aktienrecht übernommen, noch ist sie den besonderen Verhältnissen der Wohnungseigentümer*innen und des Wohnungseigentums angepasst worden. Die detailliert ausformulierten Rechte des Aufsichtsrats haben im WEG keine Entsprechung. Die Verpflichtung des § 118a Abs. 6 AktG, wonach Unterlagen den Aktionären während der Versammlung zugänglich zu machen sind, findet sich im Entwurf des § 23 WEG nicht wieder. Dasselbe gilt für die detailliert ausformulierten Voraussetzungen an die virtuelle Versammlung in § 118a Abs. 1 AktG. Stattdessen soll ein unbestimmter Rechtsbegriff „Rechteausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar“ (Gesetzentwurf Seite 17). eingeführt werden. Was darunter zu verstehen sein soll, ergibt sich allenfalls andeutungsweise aus der Begründung, der Streit im Einzelfall dürfte aber vorprogrammiert sein. Es steht zu befürchten, dass sich mangels Verweis bzw. Einführung der Rechte des § 118a Abs. 1 AktG in das WEG sodann die Auffassung durchsetzen könnte, dass der Gesetzgeber den Eigentümer*innen gezielt diese Rechte nicht zubilligen will, sonst wären doch die Formulierungen des AktG übernommen worden.

Auch im Detail ist die Bezugnahme auf das Aktienrecht weder durchdacht noch konsequent. Die vorgesehene ¾-Mehrheit muss nicht die Mehrheit an Sondereigentumseinheiten widerspiegeln (siehe dazu Punkt (6)), die Befristung der virtuellen Versammlung kann unterlaufen werden (mehr dazu unter Punkt 7).

Des Weiteren wird **die Übertragung von Unternehmensrecht nicht begründet und auch nicht erprobt**. Die Möglichkeit der virtuellen Aktionärsversammlung ist erst seit Juli 2022 in Kraft und die Kritik daran ist groß. Die Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger hat „an der rein virtuellen Hauptversammlung von Aktiengesellschaften tatsächlich erhebliche Kritik. Die Frage- und Diskussionsmöglichkeiten sind eingeschränkt, es findet keine wirkliche Debatte mehr statt, sondern nur Vorstands-Fernsehen. Die Kernrechte werden beschnitten⁵.“ Es besteht immer die Gefahr der Verunmöglichung von Debatten und Austausch.“ „Aktionäre fürchten um ihren Einfluss auf das Management.“ Erfahrungen mit virtuellen Aktionärsversammlungen durch Evaluierungen oder Studien – z.B. zu Fragestellungen wie häufig, wie professionell virtuelle Hauptversammlungen durchgeführt wurden und wie zufrieden die Aktionäre mit der Durchführung virtueller Versammlungen sind - liegen angesichts der noch kurzen Einführungszeit nicht vor.

Angesichts dieser Defizite – möglicherweise eines Erklärungsnotstands – scheint das Hauptmotiv des federführenden BMJ der geringstmögliche eigene Aufwand mit dieser Gesetzesänderung zu sein nach dem Motto „Passt schon!“

⁵ Siehe Artikel Merkur.de: [Online-Hauptversammlungen: Vorstands-TV oder Plattform?](https://www.merkur.de/online-hauptversammlungen-vorstands-tv-oder-plattform?ref=hp) vom 31.05.2023

Die Eigentümerversammlung ist mit einer Aktionärsversammlung nicht vergleichbar.

Seit der Reform des WEG 2020 ist die Rolle und die Verantwortung der Wohnungseigentümergeinschaft erheblich gewachsen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist jetzt vollrechtsfähig, sie hat die Ausübung der Eigentümerrechte und -pflichten aus dem Gemeinschaftseigentum übernommen und ihr ist die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und -vermögens zugeordnet worden. Das Machtgefüge zwischen den Organen der WEG – der Eigentümerversammlung als das Willensbildungs-, Entscheidungs- und Gestaltungsorgan, der Verwaltung als Handlungs- und Vertretungsorgan und dem Beirat – ist fragil. Die Wohnungseigentümer*innen müssen gut zusammenarbeiten, um den Überblick und die Entscheidungshoheit über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in den Händen zu behalten. Hierin liegt ein gravierender Unterschied zum Aktienrecht. Die Wohnungseigentümer*innen haben über die Eigentümerversammlung weitreichendere Entscheidungskompetenzen über das operative Geschäft der Verwaltung, beschließen „kleinteiliger“ als Aktionäre in der Hauptversammlung. WiE ist z.B. nicht bekannt, dass Aktionäre dem Unternehmen Apple die Eröffnung eines neuen Apple-Stores vorgeben oder festlegen, dass und welches neue iPhone Apple zu entwickeln hat. Mit der Einführung virtueller Eigentümerversammlungen besteht die Gefahr, dass die Wohnungseigentümer*innen einen weiteren Teil der Führungsrolle über die WEG verlieren, die Fremdbestimmung zunimmt.

Keine Gewinnerzielung, sondern gemeinsame Verwaltung. Eigene Wohnung ist die „Dritte Haut“

Ein weiterer Unterschied: Während es Aktionären primär um Gewinnerzielung geht und die Aktie Spekulationsobjekt ist, geht es beim Wohnungseigentum um die gemeinsame Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, um das gemeinsame Wohnen und um den Werterhalt der Immobilie. Für einen Großteil der Wohnungseigentümer*innen ist die selbst genutzte Wohnung der private Lebensmittelpunkt – die „Dritte Haut“, die dünnhäutig wird, wenn es Probleme gibt oder unerwartete Veränderungen. Dies gilt insbesondere für ältere Wohnungseigentümer*innen, die seit Jahrzehnten in ihrer Wohnung leben. Das Grundbedürfnis Wohnen muss geschützt und Eigentümerrechte rund um das Wohnen dürfen nicht eingeschränkt werden. Deshalb muss nicht nur für die älteren Wohnungseigentümer*innen weiterhin gewährleistet bleiben, dass sie auch persönlich vor Ort an der Eigentümerversammlung teilnehmen können. **Solange es einen Bedarf nach analogen Vorgehensweisen und Instrumenten gibt, muss dieser Bedarf gedeckt werden.**

*Wohnungseigentümer*innen tragen höhere finanzielle Risiken als Aktionäre*

Unabhängig davon, welche Entscheidung auf einer Aktionärsversammlung getroffen wird, sie kann die Aktionäre nie stärker belasten als in der Höhe ihres Aktienwertes. Der schlimmste anzunehmende Fall ist, dass als Ergebnis eines Aktionärsbeschlusses die AG insolvent wird und die gehaltenen Aktien wertlos werden.

Finanziell können die Entscheidungen auf WEG-Versammlungen viel weitreichendere Folgen haben. Bereits der jährliche Beschluss über die Einforderungen von Nachschüssen als Ergebnis der Jahresabrechnung verpflichtet die Eigentümer*innen zu einer weiteren „Einlage“. Das gilt erst recht für Beschlüsse über hohe Sonderumlagen zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen. WEGs können nicht insolvent werden. Fallen einzelne Eigentümer*innen bei der Finanzierung aus, gibt es im Innenverhältnis eine unbegrenzte Nachschusspflicht. Im Außenverhältnis haftet darüber hinaus jeder der Eigentümer*innen für Schulden der Gemeinschaft anteilig in Höhe seines bzw. ihres Miteigentumsanteils.

e) Eine erleichterte Entscheidungsfindung für den Einsatz Erneuerbarer Energien ist nicht zu erwarten.

Die Behauptung, die *„virtuelle Versammlung würde die Entscheidung auch in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien erleichtern“* (WEG-ÄndE, S. 9) und diene damit dem Nachhaltigkeitsziel *„den Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle [zu] sichern“* (WEG-ÄndE, S. 9), ist nicht nachvollziehbar. Die Vorstellung, die Digitalisierung der Eigentümerversammlung könne die Herausforderungen der Energie- und Klimawende reduzieren, ist ein vorgeschobenes Argument.

Die **Digitalisierung ist nur ein technisches Hilfsmittel**, kein Instrument, um strukturelle Probleme zu lösen. Mangelhaft vorbereitete und moderierte Eigentümerversammlungen werden digital nicht besser. Wohnungseigentümer*innen müssen über umfangreiche Sanierungen oder den Einsatz erneuerbarer Energien diskutieren, Informationen austauschen, vom Sinn und Zweck bestimmter Maßnahmen überzeugt werden. Dafür muss ausreichend Zeit zur Verfügung stehen, sonst werden viele die Maßnahmen nicht mittragen und mitfinanzieren.

Auch für virtuelle Versammlungen ist die Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG einzuhalten. Auch die Vorbereitung der Eigentümerversammlung wird nicht beschleunigt. Die Art der Versammlung hat keinen Einfluss auf den zur Einholung von Angeboten und Gutachten, der Begehung der Wohnanlage, der Erstellung und dem Versand der Tagesordnung oder der Korrespondenz mit Eigentümer*innen oder Beiräten erforderlichen Zeitaufwand. Das gilt für alle zur Beschlussfassung anstehenden Themen.

Hinzu kommen weitere Widrigkeiten, auf die mit der Art der Versammlung (virtuell, hybrid, in Präsenz) keinerlei Einfluss genommen werden kann. Die virtuelle Versammlung wird weder zusätzliche Handwerker, Energieberater, Stromkapazitäten oder Wärmepumpen herbeizaubern noch die finanziellen Probleme vieler Eigentümer*innen lösen. Die wirklichen Probleme liegen nicht in der Art der Versammlung, sondern bei der ordnungsgemäßen Vor- und Nachbereitung, der finanziellen Leistungsfähigkeit der Eigentümer*innen, den Kapazitäten des Handwerks und der Energieberatung etc. Es wird keine Heizung schneller ausgetauscht werden, nur weil die Entscheidung darüber per Videokonferenz erfolgt.

Schließlich stehen den Verwaltungen bestimmte Hilfsmittel zur Beschleunigung zur Verfügung. Dazu gehören z.B. der Umlaufbeschluss oder der Vorratsbeschluss. Beides muss allerdings vorbereitet werden. Beispiel Steckersolargeräte: Wenn die Installation dieser Geräte

privilegiert wird, kann die Aufstellung dieser Geräte durch einen Vorratsbeschluss ermöglicht werden oder durch eine Ermächtigung der Verwaltung zur Genehmigung ohne Beschluss gemäß § 27 Abs. 2 WEG. Das erste Instrument kann bereits jetzt genutzt werden, das zweite Beispiel - die Ermächtigung der Verwaltung zur Genehmigung ohne Beschluss - ist bei privilegierten Maßnahmen zulässig⁶.

f) § 23 Abs. 1a S. 1 WEG-ÄndE: $\frac{3}{4}$ -Mehrheit ist nur eine scheinbare Mehrheit

Für das Erreichen des Quorums sollen gemäß § 23 Abs. 1a S. 1 WEG-ÄndE $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen ausreichen.

Laut Entwurfsbegründung soll „mit diesem hohen Quorum der besonderen Bedeutung Rechnung getragen [werden]“ und diese Mehrheit soll „ein starkes Indiz dafür [sein], dass in dieser Gemeinschaft die Präsenzversammlung nicht für das vorzugswürdige Versammlungsformat gehalten wird“ (Gesetzesentwurf Seite 17). Diese Überlegungen ignorieren die bisherige Dogmatik des WEG zur Begründung unterschiedlich hoher Quoren. Um die Zulässigkeit einschneidender Maßnahmen zu rechtfertigen, wird nach Wohnungseigentumsrecht nicht nur auf die abgegebenen Stimmen abgestellt, sondern auch auf die in diesen Stimmen gebündelten Miteigentumsanteile (z.B. § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG = mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile). Gemäß der Vorgabe im Gesetzesentwurf könnte sich eine $\frac{3}{4}$ -Mehrheit ergeben, die weit unterhalb einer Mehrheit der Miteigentumsanteile liegt.

Beispiel:

Zu einer WEG gehören 9 Wohnungen, eine große Gewerbeeinheit und eine Tiefgarage mit 50 Stellplätzen, d.h. mit insgesamt 60 Sondereigentumseinheiten. Auf die Wohnungen entfallen jeweils 75/1.000 MEA, auf die Gewerbeeinheit 175/1.000 MEA und auf die Stellplätze je 3/1.000 MEA. Die Teilungserklärung sieht für die Stimmkraft das Objektprinzip vor. Selbst dann, wenn alle Eigentümer*innen anwesend wären, könnten allein die Garageneigentümer*innen eine $\frac{3}{4}$ -Mehrheit der Stimmen erreichen, hätten aber insgesamt nur 150/1.000 MEA. Von einer überwiegenden Mehrheit kann hier keine Rede sein.

Hieran zeigt sich, dass die Übernahme einer Regelung aus dem Aktienrecht untauglich ist. Im Aktienrecht entspricht die Stimmkraft den Aktien. Eine Unterscheidung zwischen Person/Wohnung und Miteigentumsanteil hat im Aktienrecht keine Entsprechung.

Ungeachtet des obigen Beispiels werden von WiE Quoren über die Entscheidung zur Durchführung einer virtuellen Versammlung aber auch aus prinzipiellen Erwägungen abgelehnt.

⁶ Dötsch in: Bärmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 27 Rn. 48.

g) § 23 Abs. 1a WEG (neu): Die Befristung auf 3 Jahre ist willkürlich, kann jährlich wiederholt und somit ausgehebelt werden.

Die Befristung des Beschlusses auf bis zu 3 Jahre wird ebenfalls dem Aktienrecht entlehnt. Die Regelung entspricht nicht einmal den dortigen Vorgaben und ist erkennbar missbrauchs-anfällig. Denn § 118a Aktiengesetz sieht für die virtuelle Versammlung zwingend eine Befristung vor. Die Frist beginnt entweder mit der Eintragung der Aktiengesellschaft (§ 118a Abs. 3 AktG) oder mit der Satzungsänderung, die die Ermächtigung des Vorstands zur Abhaltung virtueller Versammlungen enthält (§ 118a Abs. 5 AktG).

Der Gesetzentwurf stellt hingegen nicht auf die Begründung des Wohnungseigentums (das entspräche dem Gedanken des § 118a Abs. 3 AktG) oder eine Änderung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (das entspräche dem Gedanken des § 118a Abs. 5 AktG) ab, sondern auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung.

Die Systematik der Befristungsregeln des § 118a AktG mit der Bezugnahme auf ein einmaliges Ereignis (Eintragung) bzw. besonders gravierende Änderungen in der Aktiengesellschaft (Satzungsänderung) machen deutlich, dass eine Perpetuierung der virtuellen Versammlung im Aktienrecht verhindert werden soll. Es soll gerade nicht möglich sein, durch einfache wiederholte Beschlussfassungen jedes Jahr die (dortige 5-Jahres-)Frist immer wieder nach hinten zu verschieben. Genau das wäre bei der virtuellen Eigentümerversammlung jedoch möglich, da es allein auf die Beschlussfassung ankommt, die jedes Jahr „routinemäßig“ wiederholt werden könnte.

Beispiel:

Auf der Eigentümerversammlung am 01.06.2024 wird beschlossen:

„Die Gemeinschaft beschließt die Einführung der virtuellen Versammlung für 3 Jahre bis zum 31.05.2027.“

Auf der nächsten (virtuellen) Versammlung am 01.06.2025 wird sodann beschlossen:

„Die Gemeinschaft beschließt die Einführung der virtuellen Versammlung für 3 Jahre bis zum 31.05.2028.“ Und so fort.

Darüber hinaus ist die Befristung auf 3 Jahre willkürlich und schränkt diejenige WEG ein, die ihre Beschlussfassung zur virtuellen Versammlung während der Laufzeit des Beschlusses aufheben will. **Es fehlt an einer Regelung zur Aufhebung des Beschlusses zur Durchführung virtueller Versammlungen.**

Wenn der Beschluss über die virtuelle Versammlung z.B. über den Zeitraum von 3 Jahren gefasst worden und bestandskräftig ist, ist er für die Dauer der Laufzeit zu beachten. Es bleibt offen, mit welchem Quorum ein korrigierender Zweitbeschluss gefasst werden könnte. Gilt dafür – was grundsätzlich für Beschlüsse gilt – die einfache Mehrheit? Oder kann ein Zweitbeschluss nur mit erneuter $\frac{3}{4}$ Mehrheit gefasst werden? Oder würde – gleichsam als Gegenpol zur $\frac{3}{4}$ -Mehrheit – eine $\frac{1}{4}$ Mehrheit ausreichen? Hinzu kommt, dass Zweitbeschlüsse nur

dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn das schutzwürdige Vertrauen der Eigentümer*innen in die Bestandskraft des Beschlusses nicht verletzt wird. Das könnte dazu führen, dass einzelne Eigentümer*innen auf der Fortgeltung des Beschlusses bestehen könnten, weil sie sich darauf verlassen haben, dass sie ihre Rechte virtuell ausüben können⁷.

Beispiel:

Die Eigentümerversammlung beschließt am 01.06.2024 die Abhaltung virtueller Versammlungen für 3 Jahre. Eine Eigentümerin verlegt ihren Wohnsitz zeitweise ins Ausland. Auf der ersten virtuellen Versammlung am 01.06.2025 stellt sich heraus, dass deren Durchführung „suboptimal“ ist. Die Eigentümer*innen wollen die nächste Eigentümerversammlung wieder in Präsenz abhalten. Das schutzwürdige Vertrauen der im Ausland ansässigen Eigentümerin könnte dadurch verletzt werden, da sie sich auf die Abhaltung der virtuellen Versammlung auch für die nächsten beiden Jahre eingerichtet hat. Die WEG wäre also möglicherweise gezwungen, die virtuelle Versammlung weiter abzuhalten, obwohl die Mehrheit der Eigentümer*innen das nicht mehr will.

h) Unzulässige Erschwernis der Versammlungsleitung durch den Beirat

Gemäß § 24 Abs. 3 WEG kann bei pflichtwidriger Weigerung der Verwaltung der Beiratsvorsitzende, dessen Stellvertreter oder ein durch Beschluss ermächtigter Eigentümer zu einer außerordentlichen Versammlung laden.

Wenn ein Beschluss über die Durchführung virtueller Versammlungen gefasst worden ist, dann ist auch die außerordentliche Versammlung virtuell durchzuführen.

In der Praxis ist es in den Fällen des § 24 Abs. 3 WEG nicht ausreichend, dass die ermächtigte Person lediglich einlädt. Meistens wird der bereits pflichtwidrig die Einladung verweigernde Verwalter dann auch nicht die Versammlungsleitung übernehmen. Diese Aufgabe fällt dann der einladenden Person zu.

Diese Person müsste fachlich in der Lage sein, die Leitung der virtuellen Versammlung einschließlich ihrer Vorbereitung (Umgang mit der Software, Moderation, technische Unterstützung bei Einwahlproblemen etc.) zu übernehmen. Diese technischen und fachlichen Anforderungen sind deutlich höher als diejenigen zur bloßen Einwahl/Teilnahme an einer virtuellen Versammlung. Viele Beiräte werden damit schlicht überfordert sein.

Das Gesetz sieht keine Qualifikationsanforderungen an Beiräte vor. Im Gegenteil geht das Gesetz davon aus, dass es sich beim Beirat um ehrenamtlich engagierte Eigentümer*innen handelt, von denen Fachkenntnisse gerade nicht erwartet werden können.

Der Gesetzgeber wollte zudem gerade die Bereitschaft der Eigentümer*innen fördern, sich als Mitglied des Beirats ehrenamtlich zu engagieren (BT-Drs. 19/18791, S. 79). Die an den Beirat gestellten Qualifikationserfordernisse stehen im eklatanten Widerspruch zur Intention des Gesetzgebers und erreichen das Gegenteil.

⁷ So auch Dötsch in: Bärman, WEG, 15. Aufl. 2023, § 23 Rn. 129, schon zu Beschlüssen über die Online-Teilnahme. Für eine virtuelle Versammlung würde nichts anderes gelten.

Der bzw. die einladende Eigentümer*in müsste darüber hinaus über die technischen Möglichkeiten verfügen bzw. diese erst schaffen, d.h. die entsprechende Hardware und Software, Zugangscodes für Abstimmungstools, eine Liste aller Emails der übrigen Eigentümer*innen zwecks Versand und Kontrolle der Einwahllinks. Wenn eine Verwaltung pflichtwidrig die Ladung verweigert, dürften die entsprechenden Zugangscodes für die Software ebenfalls nicht herausgegeben werden. Es könnten auch lizenzrechtliche Probleme hinzukommen, wenn die Lizenz für die verwendete Software (was der Regelfall sein dürfte) bei dem Verwalter liegt und nicht bei der WEG. Die außerordentliche Versammlung wäre damit unmöglich, mindestens aber erheblich erschwert und würde sich darüber hinaus auch zeitlich erheblich verzögern.

Da außerordentliche Versammlungen zumeist eilbedürftig sind, ist bei einer rein virtuellen Versammlung das Risiko von Verzögerungsschäden zu Lasten der Gemeinschaft deutlich erhöht.

Mindestens erforderlich ist deshalb eine Regelung für durch den Beirat einberufene Eigentümerversammlungen. Es muss verhindert werden, dass die Befugnisse des Beirats faktisch entwertet, weil ihn die Durchführung einer virtuellen Versammlung überfordert. Dazu werden weiter unten (2), Seite 22, Lösungsvorschläge vorgestellt. Diese Problematik stellt sich nämlich nicht nur bei der virtuellen, sondern auch bei der hybriden Versammlung.

i) Rechtsnachfolger sind mitbetroffen

Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern. Das ist grundsätzlich nichts Besonderes. Aber gerade neue Eigentümer*innen werden ein verstärktes Interesse haben, die übrigen Eigentümer*innen auch persönlich kennenzulernen. Deshalb wird es auch sie negativ treffen, wenn Eigentümerversammlungen nur virtuell stattfinden. Aus der Beratungserfahrung weiß WiE, dass viele Wohnungskäufer*innen vor dem Erwerb der Wohnung die Beschluss-Sammlung nicht einsehen, nicht einmal von der Existenz und Bedeutung der Beschluss-Sammlungen in Kenntnis gesetzt werden.

Das Argument, die Eigentümer*innen müssten sich vor dem Kauf durch Blick in die Beschlussammlung informieren, verkennt die Realität. Verbraucherschützende Vorschriften gibt es gerade deshalb, weil Verbraucher ihre Rechte nicht ausreichend kennen und wahrnehmen.

j) Kostenersparnisse sind fraglich – Kostensteigerungen wahrscheinlicher

Das Argument der Kostenersparnis wird nur seitens der Verwalterverbände erhoben. Nicht die Wohnungseigentümer*innen sind an das BMJ bzw. die Bundesregierung herangetreten mit der Bitte um eine Gesetzesänderung, weil ihnen die Kosten für die Präsenzveranstaltung zu hoch sind, sondern die Verwaltungen, die die Raummiete nicht einmal selbst bezahlen. Machen sich die Verwalterverbände hier zu „Fürsprechern“ der Wohnungseigentümer*innen? **Gewiss ist:** Die Änderung des WEG dient nicht den Interessen der Eigentümer*innen

und der Eigentümergemeinschaft – beides Verbraucher – sondern allein bestimmten Verwalterinteressen. Laut Gesetzentwurf liegt die Kostenersparnis bzgl. der Raummiete bei etwa 200 Euro pro Eigentümerversammlung (und sodann verteilt auf die einzelnen Eigentümer nur ein Bruchteil). Für diesen **überschaubaren** Betrag visiert die Bundesregierung eine Gesetzesänderung an!

Auch die virtuelle Versammlung wird es nicht zum Nulltarif geben. Es werden Kosten für die Nutzung eines Videokonferenzsystems anfallen. Diese können sich aufteilen in Unterpositionen – Fixkosten für die Softwarelizenz als solche, Zusatzkosten abhängig von der Anzahl der gleichzeitig Teilnehmenden, ggf. hinzuzukaufende Serverleistung, ggf. über das Videokonferenzsystem hinausgehende Abstimmungstools etc. Während allerdings Raum- und Personalkosten in der Regel transparent und nachprüfbar sind, **lassen sich Kosten für virtuelle Versammlungen verschleiern**. Es gibt bereits Softwareanbieter, die Tipps erteilen, wie Verwaltungen mit der entsprechenden Software Zusatzeinnahmen erzielen können⁸ und wie dies möglichst intransparent gestaltet werden kann, z.B. indem eine „Digitalgebühr“ erhoben wird⁹.

In der Zeitschrift VDIV digital 2021 rechnet ein Anbieter¹⁰ den Verwaltungen vor, wie sie die Kosten für eine Hybrid-Versammlung berechnen könnten (diese Kosten könnten auch für virtuelle Versammlungen für die Konferenzsoftware in Rechnung gestellt werden):

- *An Lizenzgebühren werden 1.275,00 € monatlich veranschlagt. Das entspricht 15.300,00 €/Jahr. In dem Beispiel wird von 2.000 verwalteten Einheiten ausgegangen, auf die die Kosten zu verteilen wären. Das entspricht 7,65 €/pro Wohnung pro Jahr, die auf die einzelnen Eigentümer*innen für die Abhaltung der virtuellen Versammlung zukämen.*
- *Empfohlen wird des Weiteren eine individuell zu erhebende Marge, bezeichnet als „Digital-Gebühr“. Damit ließen sich die Preise auf 20,00 €/pro Einheit pro Jahr erhöhen.*
- *Auch eigene Geschäftsausgaben für Hardware und interne Schulungen, die insgesamt 3.000,00 € betragen sollen, und WEGs nicht auferlegt werden dürften, werden hier mit eingerechnet. Dies wären weitere die Zusatzkosten pro Einheit pro Jahr von 1,50 € (3.000,00 €/Jahr / 2.000 Einheiten). Das wird auf der (unseriösen) Basis berechnet, dass sich die Kosten der Hardware binnen eines Jahres amortisieren würden. Realistisch ist mit einer Nutzungsdauer der Hardware von mindestens 5 Jahren zu rechnen.*

⁸ VDIV Digital Ausgabe 2021, S. 9: „Das hat Vorteile für die Umlage der Selbstkosten einer Verwaltung, denn in die anschließende Rechnungsstellung an die Eigentümer fließen entstandene Aufwendungen für die optimierte Eigentümerversammlung mit ein – inklusive einer Marge für die Verwaltung.“

⁹ VDIV Digital Ausgabe 2021, S. 9: „Dieses mit Bedacht ausgewählte Abrechnungsverfahren ermöglicht es Verwaltungen, in die den Eigentümern in Rechnung gestellte Digital-Gebühr auch Anschaffungskosten [...] sowie eventuelle Personalschulungen samt Marge einzurechnen.“

¹⁰ VDIV Digital Ausgabe 2021, S. 9.

Anhand dieses Beispiels lässt sich zeigen:

- Die virtuelle Versammlung kann mehr kosten als die Präsenzversammlung.
- Das Risiko intransparenter, undurchsichtiger Kostenberechnungen steigt.
- Die Verdienstmöglichkeiten an Eigentümerversammlungen steigen für Verwaltungen.

k) Erfahrungen mit Hybridversammlungen sollten genutzt und ausgewertet werden

Mit dem WEMoG wurde in 2020 die Möglichkeit geschaffen, die Digitalisierung in WEGs voranzubringen. Das wird von WiE ausdrücklich befürwortet.

Die unbelegte Annahme der Bundesregierung, dass 30% der WEGs Hybridversammlungen durchführen, kann von WiE nicht bestätigt werden¹¹. WiE sieht hier eher noch ein großes Potential bei vielen WEGs. Wichtig und richtig wäre es, abzuwarten, welche Erfahrungen WEGs unterschiedlicher Größe mit hybriden Versammlungen machen und ob diese auf eine breitere Zustimmung unter den Eigentümer*innen stoßen als die reinen Präsenzversammlungen. Anhand dieser Erfahrungen könnte dann geprüft werden, ob die hybride Versammlungsform gestärkt werden sollte. Denkbar ist, dass einzelne Eigentümer*innen oder ein geringes Quorum einen Anspruch auf Durchführung einer hybriden Versammlung durchsetzen könnten. Damit werden die Rechte der Eigentümer*innen erweitert und gerade nicht eingeschränkt. Wer online teilnehmen will, kann das tun. Wer lieber persönlich teilnehmen will, kann das immer noch. Dadurch können potentiell mehr Eigentümer*innen teilnehmen. Die Selbstorganisation der Gemeinschaft wird dadurch gestärkt, ohne Druck.

l) Datenschutz/Eingriffe in die informationelle Selbstbestimmung

Die virtuelle Versammlung stellt einen Eingriff in die informationelle Selbstbestimmung dar und führt zu Wertungswidersprüchen bei den Rechten und Pflichten zwischen Wohnungseigentümer*innen und WEG.

Grundsätzlich ist das Recht auf informationelle Selbstbestimmung und Datenschutz im Verhältnis zwischen Wohnungseigentümer*innen und WEG eingeschränkt. Es ist aber bislang unklar, wie weit diese Einschränkungen – insbesondere seit Inkrafttreten des WEMoG – gehen dürfen. Nach wie vor gilt, dass Wohnungseigentümer*innen ihre Postanschrift der WEG mitteilen müssen und die WEG (vertreten durch die Verwaltung) verpflichtet ist, allen Wohnungseigentümer*innen auf Verlangen die Postanschriften der anderen Wohnungseigentümer*innen mitzuteilen.

Ob dasselbe für Email-Adressen gilt, ist zwar für Eigentümer*innen wichtig, aber höchststrichterlich bisher noch ungeklärt. Nach Auffassung von WiE müsste dem so sein. Es gibt zu dieser

¹¹ WiE hat während der Corona-Pandemie Mitte 2021 (vom 23.6.2021 bis zum 25.7.2021) eine Befragung von 2.510 Wohnungseigentümer*innen aus 2.410 WEGs durchgeführt. Lediglich 3% der Teilnehmenden gaben an, es sei ein Beschluss über die Online-Teilnahme in ihrer WEG gefasst und eine Hybrid-Versammlung durchgeführt worden. Es ist unwahrscheinlich, dass seitdem so viele WEGs Hybridversammlungen durchführen.

Frage aber bisher keine BGH-Entscheidung und die einzig bekannte Entscheidung eines Instanzgerichts verneint dies¹². Es käme im Fall einer virtuellen Versammlung zu der widersprüchlichen Rechtslage, dass die WEG einen Anspruch gegenüber jedem bzw. jeder Eigentümer*in hätte, eine E-Mail-Adresse verlangen zu können, diese aber nicht weitergeben zu dürfen. Für den Fall, dass der oder die Beiratsvorsitzende die Wohnungseigentümer*innen zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung zur Abberufung der Verwaltung einladen muss, ist es erforderlich, dass der Beirat die Mail-Adressen kennt.

Kleinteilig gedacht: Die virtuelle Versammlung scheitert allerdings auch daran, dass es keine Rechtspflicht der Bürger (und damit der Wohnungseigentümer*innen) gibt, überhaupt eine E-Mail-Adresse zu haben. Da der Versand einer Einladung zu einer virtuellen Versammlung zumeist eine E-Mail-Adresse voraussetzt, würde die Rechteaübung voraussetzen, dass die Eigentümer*innen nicht nur eine E-Mail-Adresse haben, sondern diese auch bekanntgeben. Die Ausübung der Kernrechte aus dem Eigentum ist also zwingend daran geknüpft. Ähnliches gilt für die Zuschaltung der Eigentümer*innen über eine Mobil-App. Dafür muss die Mobiltelefonnummer bekannt gegeben werden.

Es ist nicht erkennbar, aus welchem rechtlichen Grund die WEG (bzw. eine Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der in einer Versammlung abstimmenden Eigentümer*innen) von einzelnen Eigentümer*innen diese Eingriffe in die informationelle Selbstbestimmung als Voraussetzung für die künftige Ausübung ihrer Rechte verlangen könnte.

WiE-Forderung: Von der Einführung der virtuellen Versammlung gem. § 23 Abs. 2a WEG-NEU ist abzusehen.

(3) Alternativvorschlag zur Förderung der Digitalisierung in WEGs: Anspruch auf hybride Versammlungen

Die hybride Versammlung bietet bereits jetzt eine Alternative zur virtuellen Versammlung. Um das Ziel der Digitalisierung der Eigentümerversammlungen zu erreichen, wäre es deshalb sinnvoller die bereits vorhandene gesetzliche Möglichkeit auszubauen und zu stärken.

Das kann dadurch erreicht werden, dass es einen Rechtsanspruch auf Online-Teilnahme gibt. Der Umfang der Online-Teilnahme kann mit der bereits in § 23 Abs. 1 WEG vorhandenen Regelung durch die Gemeinschaft beschlossen werden. Da jeder Beschluss über die Online-Teilnahme die Teilnahmemöglichkeiten der Eigentümer*innen (im Vergleich zur Präsenzversammlung) nur erweitern, aber nicht einschränken kann, ist von vornherein keine Einschränkung der Rechte der Eigentümer*innen denkbar.

¹² LG Düsseldorf, Urteil v. 04.10.2018, 25 S 22/18; NJW 2019, 530, 531.

In der Rechtsliteratur wird diskutiert, ob mit Blick auf Art. 3 Abs. 3 Grundgesetz ein solcher Anspruch im Einzelfall (z.B. für betagte und schwerbehinderte Menschen) bestehen kann¹³. Mit einem gesetzlichen Anspruch auf Online-Teilnahme würde die vom Gesetzgeber gewollte Inklusion erreicht werden können, ohne die Rechte derjenigen Eigentümer*innen einzuschränken, die weiterhin in Präsenz diskutieren und teilnehmen wollen.

Zutreffend dürfte sein, dass die Hybridversammlung zusätzliche Kosten sowohl im Vergleich zur Präsenzversammlung als auch zur virtuellen Versammlung verursachen wird. Diese werden aber überschaubar sein. Die Lizenzkosten für entsprechende Konferenz-/Abstimmungssoftware werden bei der virtuellen Versammlung auch entstehen.

Die Kosten für die technische Ausstattung sind ebenfalls überschaubar. Die Ausstattung wird von den Verwaltungsunternehmen für zahlreiche Versammlungen verwendet und als Betriebsvermögen über mehrere Jahre steuerlich abgeschrieben werden. Verteilt auf die einzelnen Wohnungseigentümer*innen handelt es sich dann um geringe Beträge.

(4) Problem: Durchführung hybrider / virtueller Eigentümerversammlungen durch den Beirat im Krisenfall – und Lösungsvorschläge

Bei der hybriden Versammlung wird das Problem der Durchführbarkeit durch den Verwaltungsbeirat oder eine*n durch Beschluss ermächtigte*n Eigentümer*in in der gleichen Weise bestehen wie bei der virtuellen Versammlung. Dieses Problem muss gelöst werden. Dafür kommen mehrere Ansätze in Betracht:

1. Gesetzliche Ermächtigung des Einladenden, unter Abweichung eines gefassten Beschlusses über die virtuelle/hybride Versammlung zu einer Präsenzversammlung zu laden.
2. Gesetzliche Ermächtigung des Einladenden, unter Abweichung eines gefassten Beschlusses über die virtuelle/hybride Versammlung eigenständig die Art der Versammlung zu bestimmen.
3. Gesetzliche Ermächtigung des Einladenden, die Durchführung der virtuellen Versammlung durch einen Dienstleister im Namen der WEG zu beauftragen.

Eine Ladung durch den bzw. die Beiratsvorsitzende*n, Vertreter*in oder durch Beschluss ermächtigte*n Eigentümer*in ist nicht der Regelfall. Die Voraussetzung ist, dass kein Verwalter vorhanden ist oder dieser sich pflichtwidrig weigert, einzuladen. **Wenn diese Fälle eintreten, ist fast immer Eile geboten.** Die Gemeinschaft muss durch eine kurzfristige Versammlung schnelle Entscheidungen treffen, z.B. einen Verwalter wegen Veruntreuung absetzen, ggf. dient sie dazu, die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft wieder herzustellen (z.B. durch

¹³ Vgl. Dötsch in: Bärmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 23 Rn. 123 m.w.N.

kurzfristige Bestellung eines neuen Verwalters). Deshalb müssen die Hürden, die der bzw. die Versammlungsleiter*in überwinden muss, niedrig sein.

Diese Personen sind in den meisten Fällen juristische Laien. Sie kennen also die juristischen Fallstricke, die sich bei der Durchführung einer Versammlung und Beschlussformulierung/Beschlussfassung auftun, in der Regel nicht. Das Risiko einer Anfechtung aufgrund formaler Fehler muss niedrig gehalten werden.

Erfahrungsgemäß ist es gerade in diesen Fällen auch erforderlich, dass die Eigentümer*innen miteinander kommunizieren. Versammlungen, in denen zum Beispiel die Verwaltung kurzfristig abberufen werden muss, sind oft emotional aufgeladen, die Eigentümer*innen müssen sich austauschen, Pflichtverletzungen müssen zusammengetragen und erörtert werden. In solchen Situationen ist die Präsenzversammlung das bessere Forum.

Die Ansätze 1. und 2. haben dieselbe Zielrichtung, unterscheiden sich aber im Umfang.

Variante 1 ist inhaltlich klar und damit für jeden Einladenden leicht umzusetzen. Sie unterscheidet sich nicht von der bisherigen Gesetzeslage. Beschleunigung und Sicherheit der Entscheidungsfindung wird hier der Vorrang eingeräumt vor dem Vertrauensschutz und Rechtsanspruch einzelner Eigentümer*innen auf Online-Teilnahme.

Variante 2 eröffnet der einladenden Person mehr Spielraum, fordert ihr aber zugleich auch eine Ermessensentscheidung ab. Diese Delegation unterscheidet sich nicht von der auch im WEG-ÄndE vorgesehenen Delegation auf den Verwalter (WEG-ÄndE S. 17). Versammlungsleiter*innen, die sich in der Durchführung einer hybriden Versammlung „fit“ fühlen, können diese dann nutzen.

Variante 3 verfolgt einen klarstellenden Ansatz: Wenn die einladende Person verpflichtet ist, einen Beschluss über die Art der Versammlung zu beachten, aber mangels technischer Kenntnisse nicht in der Lage, diese Art der Versammlung zu leiten, muss sie zumindest in die Lage versetzt werden, sich die notwendige technische Unterstützung zu besorgen. Dazu gehört, Verträge mit Dienstleistern im Namen der WEG abzuschließen. Es ist in der Rechtsprechung und Lehre umstritten, in welchem Umfang der Beirat „Hilfsgeschäfte“ im Namen der WEG abschließen darf. Während die Anmietung eines Versammlungsraums in der Regel umfasst sein dürfte, ist das für die hybride (oder virtuelle) Versammlung keineswegs so einfach – weder rechtlich noch tatsächlich:

Die Probleme können bereits damit anfangen, dass per Beschluss eine bestimmte Software verwendet werden soll, über die die einladende Person nicht verfügt. Lizenzverträge werden

oft nicht auf die WEG lauten, sondern auf den Verwalter. Zugangscodes werden möglicherweise nicht herausgegeben. Nach bisheriger Rechtsprechung soll es nicht einmal einen Anspruch auf Herausgabe von Email-Adressen geben¹⁴.

Allen Varianten ist gemeinsam, dass im Interesse des Eigentümer- und Verbraucherschutzes Handlungssicherheit für die einladende Person besteht und rechtssichere Beschlüsse schnell gefasst werden können. Sonst besteht das Risiko, dass die Befugnisse des Beirats gem. § 24 Abs. 3 WEG ausgehöhlt werden – und zwar gerade in den Situationen, wo sie dringend erforderlich sind.

WiE-Forderung:

Die Befugnisse des Beiratsvorsitzenden, seines Stellvertreters bzw. der zur Einberufung der Eigentümerversammlung ermächtigten Person müssen gestärkt und rechtlich abgesichert werden. Es muss durch das Gesetz sichergestellt werden, dass die ermächtigten Personen hybride oder Präsenz-Versammlungen sowohl rechtssicher als auch schnell und einfach einberufen können.

3. Zu Art. 2 Nr. 1 WEG-ÄndE – Änderung des § 554 BGB | Steckersolargeräte für Mieter

Die Installation von Steckersolargeräten durch Mietende ist ein konsequenter Gleichlauf zwischen den WEG-rechtlichen und mietrechtlichen Vorschriften. Sie wird deshalb unterstützt. Ggf. kann diskutiert werden, ob ein Gebrauchsrecht der Mieter*innen sich auch auf die Fassade (z.B. neben dem Fenster) erstreckt, um dort ein Steckersolargerät anzubringen.

Im Interesse der Förderung der Energie- und Klimawende und zur Herstellung von Rechtssicherheit und Rechtseinheit sollte ein vollumfänglicher Gleichlauf der Rechte im Verhältnis Wohnungseigentümer*innen und WEG sowie Mieter*innen und Vermieter*innen hergestellt werden. Deshalb sollte auch die Formulierung des § 554 BGB derjenigen des § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WEG wie oben vorgeschlagen, angepasst werden.

¹⁴ Dazu bisher nur eine – aber viel zitierte – Entscheidung des LG Düsseldorf, Urt. v. 04.10.2018, 25 S 22/18. Nach Auffassung von WiE ist sie durch die WEG-Reform überholt, wird aber nach wie vor von den Verwaltern und Verwalterverbänden zur Abwehr von Auskunftsansprüchen herangezogen.

4. Zu Art. 2 Nr. 2 WEG-ÄndE – Formulierung des § 1092 Abs. 3 Satz 1 BGB | Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

Die Einführung der Nummerierung erleichtert die Lesbarkeit und Übersichtlichkeit der Vorschrift und wird deshalb begrüßt. Es erscheint im Hinblick auf denkbare technische Entwicklungen auch sinnvoll, diese Anlagen nicht ausdrücklich zu nennen, sondern auf § 3 Nr. 21 EEG zu verweisen.

VI. Weiterer Änderungsbedarf im WEG für die Energie- und Wärmewende und den Klimaschutz

1. Verpflichtender mittel- und langfristiger Erhaltungs- und Sanierungsplan nebst Finanzierungsplan

Die Erfahrung zeigt, dass in nicht wenigen WEGs oft nur repariert oder dringend Notwendiges erneuert wird, aber umfassende Sanierungen nicht geplant, die Kosten und die Finanzierung nicht kalkuliert und nicht angegangen werden. Oft fehlt den Eigentümer*innen der Überblick über den Gebäudezustand, über die mittel- und langfristig notwendigen Maßnahmen und den Einsatz erneuerbarer Energien. In manchen WEGs besteht nicht einmal das Problembewusstsein, eine solche Planung vorausschauend in Angriff nehmen zu müssen, um Sanierungsstaus zu beheben, geschweige denn sie bei ihren Verwaltungen einzufordern. Auch Verwaltungen haben oft wenig Interesse daran, Sanierungen mittel- und langfristige zu planen. Das erfordert zusätzlichen Zeit- und Arbeitsaufwand.

Den Wohnungseigentümergeinschaften fehlt oft eine langfristige Strategie für die Erhaltung und Sanierung des Gemeinschaftseigentums einschließlich der dafür erforderlichen Finanzierung. Gerade in Anbetracht der erheblichen Herausforderungen zur Bewältigung der Energie- und Wärmewende ist deshalb eine strategische Planung der Maßnahmen dringend geboten.

Nach derzeitiger Gesetzeslage sind Erhaltungs-, Sanierungs- und Finanzierungspläne nicht vorgeschrieben. Die verpflichtende Einführung eines mittel- und langfristigen Erhaltungs-, Sanierungs- und Finanzierungsplans erhöht das Wissen und Bewusstsein der Eigentümer*innen über ihren Gebäudezustand und die Notwendigkeit sowie Finanzierung von Sanierungen. Dies wird Sanierungen befördern. Diese Pflicht dazu sollte deshalb ausdrücklich ins Gesetz als Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung aufgenommen werden. Damit erhalten Eigentümer*innen einen Rechtsanspruch gegen ihre WEG und der WEG gegen ihre Verwaltung auf Erstellung dieses Plans. Weitergehende Vorgaben wurden z.B. in den Niederlanden gesetzlich verankert, um die Klimawende in den WEGs zu befördern.

WiE-Forderung:

Ergänzung des § 19 Abs. 2 WEG um

„7. die Erstellung eines mittel- und langfristigen Erhaltungs-, Sanierungs- und Finanzierungsplans.“

2. Erweiterung des Katalogs privilegierter Maßnahmen im Wohnungseigentumsgesetz um PV-Anlagen auf WEG-Dächern

Aus Sicht von WiE ist kein Grund erkennbar, die Privilegierung auf Solarsteckermodule zu beschränken. Auch für größere Anlagen auf WEG-Dächern sollte ein Rechtsanspruch einzelner Eigentümer*innen auf einen solchen Mehrheitsbeschluss bestehen. Diese Regelung ist nicht nur, aber gerade auch für PV-betriebene Ladestationen für E-Autos und E-Bikes erforderlich. Sie schafft **Rechtssicherheit für die Nutzer von E-Autos und E-Bikes.**

Keinen Rechtsanspruch soll es für PV-Anlagen an Hausfassaden oder in Gärten geben, um eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes und eine Umnutzung von Grünflächen zu vermeiden.

Sinn und Zweck der Privilegierung: Wenn sich die WEG nicht dafür entscheidet, eine PV-Anlage zur gemeinschaftlichen Stromerzeugung auf dem Dach zu installieren, sollte einzelnen oder einer Gruppe von Eigentümer*innen die Möglichkeit erleichtert werden, die Dachflächen selbst zu nutzen. Der WEG entsteht dadurch kein Nachteil. Im Gegenteil: Die Gestattung dieser baulichen Veränderung kann mit Auflagen (z.B. einer Nutzungsentschädigung) für die Bereitstellung der Dachflächen verbunden werden. Auch den sich nicht beteiligenden Eigentümer*innen dürfte in den meisten Fällen kein Nachteil gemäß den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes entstehen. Dass die Installation eine grundlegende Veränderung der Wohnanlage darstellt, ist fernliegend und eine unbillige Beeinträchtigung dürfte nur in seltenen, besonderen Fällen vorliegen. Immissionen gehen von der PV-Anlage nicht aus und eine optische Beeinträchtigung oder Blendeffekte kämen wohl nur dann in Betracht, wenn die Dachfläche von den Wohnungen aus einsehbar wäre. Das wird eher selten der Fall sein (z.B. bei Mehrhausanlagen unterschiedlicher Höhe).

Im Übrigen steht auch eine spätere Nutzungsabsicht durch die WEG oder weiterer hinzukommender Eigentümer*innen einer Privilegierung nicht entgegen: Denn es gilt auch für die PV-Anlage der Grundsatz, dass Nachzügler gemäß § 21 Abs. 4 WEG einen Anspruch auf Beteiligung an der Nutzung gegen Zahlung eines angemessenen Ausgleichs haben. In Extremfällen könnte über dieses Teilhaberecht auch eine „Umwidmung“ der PV-Anlage (z.B. von der Nutzung für einzelne Wohnungen auf die Nutzung zur Deckung des Allgemeinstrombedarfs der WEG) erreicht werden – die WEG würde den bisher nutzenden Eigentümer*innen dann den Ausgleich zahlen. Vorausschauend und sinnvoll wäre eine entsprechende Auflage im

Rahmen des Gestattungsbeschlusses, mit der sich die WEG die Geltendmachung dieses „Umwidmungsanspruchs“ unter bestimmten Voraussetzungen vorbehält.

Grundsätzlich: **Für die Energie- und Wärmewende ist es erforderlich, dass die Bundesregierung, insbesondere das BMJ zusammen mit dem BMWK und dem BMWSB eine gemeinsame Strategie für die Wohnungseigentümergeinschaften** und für die Wohnungseigentümer*innen entwickeln, die noch weitere Vorgaben und Vorhaben entwickelt, als hier vorgeschlagen. Denn immer noch bleiben die Wohnungseigentümer*innen in vielen Gesetzen, Förderprogrammen und politischen Projekten außen vor. Gerne bieten wir dazu unsere Mitarbeit an.

VII. Weiterer Änderungsbedarf

- **Klarstellung und Erhöhung der Quote für den Anspruch auf zertifizierte Verwalter*innen in kleinen WEGs**

Hier sollte die Quote für den Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter auf ca. „10 Wohnungseigentümer“ statt jetzt „weniger als neun Sondereigentumsrechte“ erhöht werden.

Zukünftig muss nach § 19 Abs. 2 Satz 6 WEG der Verwalter zertifiziert sein, wenn mindestens ein Drittel der Eigentümer*innen von Sondereigentumsrechten dies verlangen. Zum Sondereigentum werden Wohnungen, Teileigentum oder sogar Garagen und Stellplätze gezählt. Es dient der Klarstellung, wenn der Anspruch nicht von der Zahl der Sondereigentumsrechte abhängig gemacht wird, sondern von der Zahl der Eigentümer*innen (nach „Köpfen). Denn entscheidend für die Zusammenarbeit unter den Wohnungseigentümern ist die Zahl der beteiligten Personen.

- **Bestimmung konkreter gesetzlicher Befugnisse des Verwaltungsbeirats**

Gemäß § 29 Abs. 2 WEG „unterstützt und überwacht“ der Verwaltungsbeirat den Verwalter. Diese unbestimmten Rechtsbegriffe sollten im Interesse des Eigentümer- und Verbraucherschutzes präzisiert werden. Soweit der WEG-ÄndE auf das Aktiengesetz Bezug nimmt, besteht hier ebenfalls ein eklatanter Unterschied zwischen Wohnungseigentumsrecht und Aktienrecht. Im Aktiengesetz sind dem Aufsichtsrat 22 Paragraphen gewidmet. Seine Pflichten und Befugnisse sind klar dargestellt. Der Beirat einer Wohnungseigentümergeinschaft besteht im Gegensatz zum Aufsichtsrat eines Unternehmens nicht aus Experten, sondern rekrutiert sich aus der Mitte der Wohnungseigentümer*innen. An die Beiratsmitglieder können deshalb nicht dieselben professionellen Anforderungen wie an Aufsichtsratsmitglieder gestellt werden.

Aber gerade deshalb, weil die Beiratsmitglieder im Regelfall keine „Profis“ wie Buchhalter, Juristen oder Fachhandwerker sind, müssen ihre Befugnisse ausdrücklich im Gesetz dargestellt werden. Nur so können sie Souveränität und Handlungskompetenz gegenüber den Verwaltungen entwickeln und ihre Überwachungsaufgabe zielgerichtet wahrnehmen.

WiE-Forderung:

Ausdrückliche Auskunftsbefugnisse der Beiräte im § 29 WEG ergänzen, verbunden mit der Klarstellung, dass auch hier (siehe Ziffer 5) die Verwaltung unmittelbar Adressat der Ansprüche des Beirats ist.

- **Klarstellung des Fortbestehens direkter Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer*innen gegen die Verwaltung**

Durch die Annäherung des WEG an das Unternehmensrecht und die Organstellung der Verwaltung gibt es unterschiedliche Auffassungen bzgl. direkter Schadensersatzansprüche der Eigentümer*innen gegen ihre Verwaltungen. In der Gesetzesbegründung zum WEMoG (BT-Drs. 19/22634, S. 47) wird bestätigt, dass Wohnungseigentümer*innen weiterhin unmittelbare vertragliche Schadensersatzansprüche gegen ihre Verwalter*innen besitzen. Dies ergibt sich aber nicht aus dem Gesetz selbst. Deshalb gibt es in der Rechtsliteratur auch die Auffassung, dass für die Rechtsfigur des Vertrags mit Schutzwirkung für Dritte kein Bedarf mehr besteht, weil die Eigentümer*innen ihre Ansprüche nun gegen die rechtsfähige WEG geltend machen könnten und in einem zweiten Schritt die WEG Regressansprüche gegen die Verwaltung geltend machen könnte. Diese rechtliche Konstruktion ist aufwendig, prozessunökonomisch und zeitraubend.

WiE-Forderung: Die Existenz dieser Direktansprüche sollte im Gesetz klargestellt werden.

- **Direkte Erfüllungsansprüche der Wohnungseigentümer*innen gegen die Verwaltung**

Es besteht offenbar weitgehender Konsens in der Rechtsliteratur, dass die Eigentümer*innen keine Erfüllungsansprüche mehr gegen die Verwaltung haben, sondern Ansprüche auf von Verwalter*innen zu erbringende Leistungen entweder im Verhältnis WEG – Verwaltung oder im Verhältnis Eigentümer*innen – WEG geltend zu machen sind. Denn soweit „der Verwalter“ im WEG adressiert wird, ist er nicht in eigener Rechtsperson, sondern als gesetzlicher Vertreter der WEG gemeint. Dies führt zu ähnlichen Problemen wie in Ziffer 4. Es ist aufwendig, prozessunökonomisch und zeitraubend, wenn Eigentümer*innen hier zunächst die WEG auf Erstellung der Jahresabrechnung in Anspruch nehmen müssen, beispielsweise damit diese per Beschluss den bzw. die Verwalterin in Verzug setzt und sodann die Erstellung der Jahresabrechnung gerichtlich geltend macht (bzw. auf Vorschuss für die Ersatzvornahme klagt). Insbesondere weil die Verteilerschlüssel der WEG auf die Betriebskostenabrechnung vermieteten Wohnungseigentums angewandt

werden (§ 556a Abs. 3 BGB), ist die Jahresabrechnung für die Eigentümer*innen wichtig und muss vor Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB vorliegen.

Besonders deutlich wird diese Problematik bei dem Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, der jedem bzw. jeder Eigentümer*in gemäß § 18 Abs. 4 WEG zusteht. Dieser Anspruch richtet sich gegen die WEG.

Die Verwaltungsunterlagen werden – sofern eine Verwaltung bestellt ist – üblicherweise in deren Büro aufbewahrt. Die WEG kann diesen Anspruch ohne Mitwirkung der Verwaltung nicht erfüllen. Weigert sich die Verwaltung, müssen Eigentümer*innen jedoch zunächst die WEG verklagen und diese trägt auch die Prozesskosten. Die der WEG entstandenen Kosten könnten auch hier erst nach einem Beschluss der WEG zur Geltendmachung von Regressforderungen der Verwaltung verlangt werden.

Sollte sich die Verwaltung auch im Rahmen der Zwangsvollstreckung weigern, wäre die Beantragung eines Zwangsgelds gegen die WEG nicht zielführend, um die Verwaltung zur Herausgabe zu bewegen.

Es wäre deutlich eigentümer- und verbraucherfreundlicher, wenn es einen direkten Anspruch gegen die Verwaltung gäbe.

WiE-Forderung:

Eine Ergänzung des WEG dahingehend, dass die Verwaltung direkter Adressat des Auskunftsanspruchs der Wohnungseigentümer*innen ist.

- **Abschaffung der Umlage der WEG-Kosten bei Beschlussklagen u.a. internen Rechtsstreitigkeiten im Obsiegensfall der Gegenpartei**

Beschlussklagen einzelner Eigentümer*innen gemäß § 44 WEG richten sich stets gegen den Verband. Nach den zivilprozessualen Vorschriften (§§ 91 ff. ZPO) sind die Kosten des Rechtsstreits von der unterliegenden Partei zu tragen. Obsiegt eine oder einer der Eigentümer mit seiner bzw. ihrer Beschlussklage gegen die WEG, trägt die WEG also die ihr entstandenen Kosten und die Kosten des bzw. der Eigentümer*in.

Mittelbar wird diese bzw. dieser Eigentümer*in aber gleichwohl anteilig mit den Kosten des Rechtsstreits belastet: Denn die der WEG entstandenen Kosten werden im Innenverhältnis auch dieser Person anteilig weiterbelastet. Das erzeugt eine Abschreckungswirkung. Auch dann, wenn die Erfolgchancen einer Beschlussklage hoch sind, sehen sich die Eigentümer*innen stets einer Kostentragungspflicht im Innenverhältnis ausgesetzt. Die im Innenverhältnis zu tragenden Kosten können auch nicht durch den Abschluss einer Rechtsschutzversicherung vermieden werden.

Im Extremfall einer 2er WEG tragen vollständig im Rechtsstreit obsiegende Eigentümer*innen 50% der Kosten des Rechtsstreits. Angesichts dieses Kostenrisikos würde auch bei einem offenkundig anfechtbaren Beschluss die Bereitschaft zur gerichtlichen Klärung sinken – und damit zugleich das Vertrauen der Eigentümer*innen und Verbraucher*innen in einen effektiven Rechtsschutz. Mittelbar wird damit auch das Vertrauen in den Rechtsstaat als solchen geschwächt.

An diesem Beispiel zeigt sich ein weiteres Mal, dass die „glasklare“ Anwendung von Gesellschaftsrecht auf das Wohneigentumsrecht zu unerwünschten Ergebnissen führt. Auch der erfolgreich gegen eine Aktiengesellschaft klagende Aktionär wird aus dem Vermögen der Aktiengesellschaft befriedigt und damit anteilig aus dem eigenen Vermögen. Der Wert der gehaltenen Aktien wird dabei nicht relevant sinken und damit auch nicht für den einzelnen Aktionär spürbar. Bei den Kosten einer verlorenen Beschlussklage ist die Kostenbelastung für die bzw. den einzelnen Eigentümer*in deutlicher spürbar.

WiE-Forderung:

Gesetzliche Freistellungsregelung der klagenden Eigentümer*innen von der internen Kostenverteilung in von ihnen erfolgreich geführten Rechtsstreitigkeiten.

Anlage

- Gemeinsamer Brief BAGSO und WiE vom 10. Januar 2024

BAGSO e.V. ■■■ Noeggerathstr. 49 ■■■ 53111 Bonn

Deutscher Bundestag
Rechtsausschuss
Platz der Republik 1
11011 Berlin

■■■
Bundesarbeitsgemeinschaft
der Seniorenorganisationen e.V.
Noeggerathstr. 49
53111 Bonn
Telefon 0228 / 24 99 93-0
Fax 0228 / 24 99 93-20
www.bagso.de

■■■
Dr. Regina Görner
Telefon 0228 / 24 99 93-0
vorsitzende@bagso.de

Bonn, 10.01.2024

Virtuelle Eigentümerversammlung – Teilhabe älterer Wohnungseigentümer*innen ohne Internet muss gewährleistet bleiben

Sehr geehrte Mitglieder des Rechtsausschusses,

als Interessensvertretungen von Seniorinnen und Senioren sowie Wohnungseigentümer*innen wenden wir uns an Sie, um unsere Bedenken und Befürchtungen gegen den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen (BT 20/9890) deutlich zu machen, zu dem am 18. Januar 2024 die erste Lesung im Deutschen Bundestag angesetzt ist. Als Mitglied des Rechtsausschusses bitten wir Sie, darauf hinzuwirken, dass das Gesetz nicht wie geplant beschlossen wird.

Vorgesehen ist eine Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes, wonach Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) bereits mit einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit beschließen können, dass Eigentümerversammlungen künftig rein virtuell stattfinden – unabhängig davon, wie viele Eigentümerinnen und Eigentümer an der Eigentümerversammlung teilgenommen haben. Eigentümerinnen und Eigentümer können dann die Minderheit, welche die virtuelle Versammlung ablehnt, bei dieser grundlegenden Frage überstimmen.

Damit besteht die Gefahr, dass insbesondere ältere, aber auch jüngere Wohnungseigentümer*innen, die technisch nicht so versiert sind oder nicht über die erforderliche EDV-Ausstattung verfügen, von Diskussionen und Entscheidungsfindungen in ihrer WEG ausgegrenzt werden, weil für sie die Teilnahme an ihrer Eigentümerversammlung ohne Internet bzw. digitale Kompetenzen nicht mehr möglich ist. Und das obwohl der Ge-

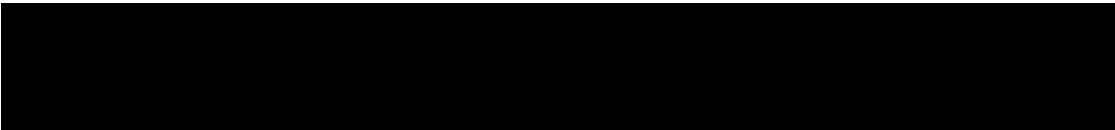
sprächsbedarf in Wohnungseigentümergeinschaften wegen energetischer Gebäudesanierungen, Heizungswechsel oder dem Einsatz erneuerbarer Energien so hoch wie nie und mit hohen Investitionen verbunden ist. Der vorliegende Gesetzesentwurf greift damit direkt in das Kernrecht dieser Wohnungseigentümer*innen ein.

Aus unserer Sicht muss es darum gehen, jede Form der digitalen Exklusion von Wohnungseigentümer*innen zu vermeiden und digitale wie nicht-digitale Lösungen zu entwickeln oder aufrechtzuerhalten, damit ein selbstbestimmtes und autonomes Handeln im Hinblick auf ihr Eigentum bis ins hohe Alter möglich bleibt. Unter diesem Aspekt sehen die BAGSO und Wohnen im Eigentum durchaus Chancen in der Digitalisierung und befürworten grundsätzlich die Möglichkeit hybrider Eigentümerversammlungen. Im Sinne der Barrierefreiheit muss ein Recht auf eine hybride Versammlung vorgesehen werden. Dies würde die Inklusion aller Interessensgruppen gewährleisten, ohne die Rechte derjenigen Eigentümerinnen und Eigentümer einzuschränken, die nur in Präsenz mitdiskutieren und teilnehmen können.

Wir lehnen den Gesetzesentwurf – soweit er auf die Zulassung virtueller Eigentümerversammlung abzielt – daher sowohl aus Verbraucherschutzgründen als auch im Hinblick auf die Lebensrealität vieler betagter Menschen in Deutschland vollumfänglich ab und appellieren an Sie als Mitglied im Rechtsausschuss, dieses Gesetzesvorhaben zu stoppen oder sicherzustellen, dass vollvirtuelle Eigentümerversammlungen weiterhin nur dann möglich sind, wenn ausnahmslos alle Eigentümerinnen und Eigentümer einer WEG dies wünschen – oder alternativ das Recht auf die hybride Versammlung ins Wohnungseigentumsgesetz einzuführen.

Es sollte im Interesse aller politischen Parteien sein, dass der gesellschaftliche Wandel hin zur Digitalisierung in maßvollen Schritten und nicht „mit der Brechstange“ vollzogen wird und alle dabei mitgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Regina Görner
Vorsitzende der BAGSO

Gabriele Heinrich
Vorständin Wohnen im Eigentum

Impressum

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der
Vereinsregisternummer 20 VR 8187.
Lobbyregisternummer R 001042
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:
Gabriele Heinrich (Vorständin)

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:
Gabriele Heinrich (Vorständin)

Stand: Januar 2024

Wohnen im Eigentum ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer*innen. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreien Telefonauskünften durch Rechtsanwälte und Architekten, Online-Vorträgen und -Schulungen sowie weiteren Beratungs- und Informationsdienstleistungen rund um die Themen Bauen + Kaufen, Wohnungseigentum, Modernisierung und Vermietung.

Weitere Informationen: www.wohnen-im-eigentum.de